

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

Org.nr: 714800-2780

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sjöhästen 1, Sjöjungfrun 1 och del av Sjöstjärnan 3 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1975-76. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 28 760 m². Taxeringsvärdet är 203 131 tkr, varav byggnadsvärdet är 139 901 tkr och markvärdet 63 230 tkr.

Fastigheterna var 2013 fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Fastighetsförsäkringen är tecknad i form av egendomsförsäkring med sedvanliga klausuler och bl.a. styrelseansvarsförsäkring. Föreningen har också tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i samma bolag gällande alla lägenheter.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	256	18 016
Fördelning per fastighet		
- Sjöhästen 1	148	10 264
- Sjöjungfrun 1	108	7 752
Lokaler (inkl. förråd)	143	198
Garage	165	-
Bilplatser	63	-
Summa	627	18 214

Föreningen har en kommersiell lokal upplåten med hyresrätt (20 m²). Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl. a. som styrelselokal.

Fastighetsadresser

Lomvägen 27-57

Lomvägen 61-65

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Förvaltare har varit Johan Karlsson. (vikarie Johnny Forsell)
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning
- Städpulsen AB –trappstädning etc
- Lövhagen Mark och Trädgård – skötsel av grönytor.

Härutöver har föreningen avtal om service och tjänster med ett antal olika firmor.

- Bahnhof – avtal Larmfunktioner i UC med direktkoppling till fastighetsskötaren samt avläsning till elmätarna
- Com Hem samarbetsavtal Grundutbud av TV-kanaler
- Com Hem gruppavtal Digital TV-small
- Crawford – serviceavtal garageportar
- Egain Sweden AB – prognosstyrning av värme
- Enkla Elbolaget – elavtal
- Wallenstam –elavtal from 20140101
- Megacon – IT driftavtal för mätvärdestjänster och individuell elmätning
- Schneider (TAC) Serviceavtal – värmeväxlare
- Sollentuna Energi – fjärrvärme, el och sophämtning

- Trygg Hansa – företagsförsäkring
- UK-parkering – parkeringsavtal.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Annika Becker	Ordförande (from 2013-04 29), ekonomiansvarig
Nima Moradian	Vice ordförande, fastighetsansvarig; webansvarig
Lars-Erik Görjevik	Sekreterare; ekonomiansvarig
Margaretha Svanborg	Utemiljö; återbruket; brandskydd
Yasin Demirkiran	Fastighetsansvarig
Dick Högvall	Fastighetsansvarig
Esbjörn Melin (avgick 2013-04-24)	Ordförande (tom 2013-04-24)
Kristina Lund (avgick 2013-04-24)-	Ekonomiansvarig; Utemiljö (tom 2013-04-24)
Mikael Enqvist	HSB representant
Johan Karlsson	Förvaltare HSB
Johnny Forsell vikarie för Johan Karlsson	tom 2013-10-31

Avgående styrelseledamöter

Nima Moradian
Dick Högvall
Lars-Erik Görjevik

Styrelsen har inga suppleanter.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Nima Moradian, Annika Becker, Lars-Erik Görjevik och Johnny Forsell (HSB). Två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor	Revisorsuppleant
Carina Ramström Højertz	Ola Hagerbo

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ulf Melander	Sammanställande
Lisbeth Lindfors	

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie
Esbjörn Melin
(avgick 2013-04-24)
Annika Becker
(from 2013-04-29)

Suppleant
Kristina Lund
(avgick 2013-04-24)
Nima Moradian
(from 2013-04-29)

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	10 080	11 161	10 916	10 569	10 432
Rörelseresultat, tkr	1 296	1 695	1 094	-423	817
Årets resultat, tkr	384	629	122	-902	33
Balansomslutning, tkr	41 418	34 538	34 049	34 097	35 426
Avgifts- & hyresbortfall, %	3,9	0,15	0,2	0,35	0,58
Fond för yttre underhåll, tkr	4 348	4 208	3 516	3 217	2 888
Belåning, kr/kvm	2 186	1 573	1 597	1 617	1 641
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	537*	585	573	546	546

* Fr o m 2013 redovisas den el som debiteras medlemmarna som en minskad kostnad istället för intäkt.

Styrelsens kommentarer

Styrelsen har arbetat med målsättningen att se till att föreningen har en fortsatt stabil ekonomi, för att möjliggöra en fortsatt god underhållsstandard på fastigheterna. Finansieringen har en bra spridning mellan rörlig och bunden ränta för att minska riskexponeringen.

Resultatet är bättre än budgeterat och vi har gynnats av ett fortsatt lågt ränteläge. Under året har ny upphandling av elavtal skett och vi har kunnat låsa in en lägre kostnadsnivå än vi haft tidigare. Detta är en del i styrelsens arbete att successivt gå igenom och nyupphandla ett flertal underhålls- och serviceavtal.

Våra fastigheter är snart 40 år. Underhållsbehoven bedöms ligga på en hög nivå de närmaste 5 åren. Också driftkostnader kommer sannolikt att öka, bl.a. ökar räntor och avskrivningar fr.o.m. 2014 p.g.a. garagerenoveringen. Denna kostnadsökning möts helt med ökat hyresuttag för garageplats. Styrelsen räknar med att även avgifterna kommer att behöva öka med i genomsnitt 2-3 % per år under i alla fall den närmaste femårsperioden. För 2014 har styrelsen dock beslutat om oförändrade avgifter. Det ovanligt höga hyresbortfallet under 2013 är helt hänförligt till att garageplatser ej var uthyrda under 8 av 12 månader. Även den högre belåningen per kvm är hänförligt till garagerenoveringen.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Händelser under året

Föreningsstämma

Extra stämma har hållits 2013-03-20 med deltagande av 43 röstberättigade medlemmar. Ordinarie föreningsstämma har hållits 2013-04-24. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 311 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 14 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsens ledamöter i olika arbetsmöten dokumenterat sitt arbete genom förda minnesanteckningar som arkiveras i styrelserummet.

Ombyggnad och underhåll

Underhåll mm

Under 2013/2014 har följande åtgärder vad avser underhåll- och reparationer av större omfattning genomförts (eller kommer att ske under 2014):

Energibesparande åtgärder:

- Individuell elmätning från januari 2013
- Planering av utbyte av trappbelysning till energisnål armatur med start 2013
- Automatiska värmereglerande termostater för radiatorer i trapphus och barnvagnsrum
- Prognosstyrning av fjärrvärmecentralerna.

Renovering och ombyggnad av garaget:

- Byggstart våren 2013
- Utredning och planering av ny gästparkering våren 2013
Kommentar: Projektet att renovera samt bygga tak över befintligt garage har dominerat styrelsens arbete under 2013. Samarbete med kommunens parkeringstillståndsgivare; Centrumägarna avseende parkering vid affären: Rösjöbadens Camping för särskilt parkeringsområde samt närbelägna skolors skolledning för tillstånd att använda respektive personalparkeringar har tillsammans skapat förutsättningar att tömma garaget på bilar. Tillståndet i garaget visade sig vara i betydligt sämre skick på två plan vilket försenade arbetet med sammantaget fyra veckor. Arbetet med de sista bilplatserna – totalt 17 stycken – slutförs februari 2014. Under 2014 görs utvändigt målningsarbete som avslut på projektet. Styrelsen har till sin hjälp anlitat konsult som varit projektledare gentemot entreprenör samt kommunala beslutsinstanser. Projektet har haft 14 protokollförda byggmöten där ordförande och/eller vice ordförande deltagit vid samtliga.

Utemiljön:

- Nyplantering av växter
- Utresning av sjuka/döda träd
- Beskrining av träd och buskar
- Kontakt samtliga medlemmar som har uteplatser
- Kontakt kommun för planering av ny lekplats
- Kontakt kommun om förbättrad snöröjning
- Kontakt kommun för fällning/rensning av sly/träd vid tomtgräns mot skogen
- Asfaltering av skador på samtliga gångvägar samt borttagande av så kallade "bulor".

Inomhusmiljön:

- Radonsanering
Kommentar: Olika mätningar har visat att våra fastigheter uppvisat klart oroväckande halter av radon. Styrelsen fattade beslut att försöka hitta en metod som skulle kunna åtgärda detta problem "en gång för alla". Projektet igångsattes november 2013 i några fastigheter och första mätningen visar på mycket goda resultat. Fastigheter som fått denna nya fläktanordning installerad uppvisar inga värden av radon. Projektet fullföljs i starten av 2014. Styrelsens förhoppning är att föreningen nu åtgärdat problemet.
- Ventilationsöversyn (görs under 2014)
- Återbruket
- Rensning av källarutrymmen som cykelrum mm

Fastighetsunderhåll:

- Hängrännor
- Trappmålning
- Takluckor

- Renovering av tvättstuga (Hus 63)

Övrigt:

- Översyn av informationsmaterial till nyinflyttade
- Uppdatering av hemsidan
- Nya rutiner/blanketter vid ombyggnation/renovering av lägenheter

Styrelsens kommentar:

Styrelsen har målmedvetet granskat samtliga ansvarsområden och gjort en prioritering av följande områden:

Garagerenovering

Individuell elmätning

Energibesparande åtgärder

Radonsanering

Finansiell stabilitet med översyn av lån

Genomgång och förhandling avseende avtal med HSB

Genomgång och förhandling avseende försäkring av föreningen

Kontakt med ägarna till Centrum inför byggandet av nya centrum

Samverkan med grannföreningarna

Styrelsen har under året genomfört sedvanligt fastighetsunderhåll samt bistått medlemmar vars lägenheter drabbats av vattenläckage.

Styrelsen har lagt sig vinn om ett gott informationsflöde mellan styrelse och medlemmar genom uppsatta informationsblad samt uppdaterad hemsida. Mail till styrelsen besvaras med minsta möjliga väntetid.

Målsättning med genomfört respektive planerat underhållsarbete är:

- vidmakthålla och bevara de värden föreningen innehar av fastigheter, markytor, garage och panncentral.
- genom olika åtgärder hålla avgifter och övriga kostnader för boende på attraktiva nivåer.

Ingen av ovanstående åtgärder får dock ske med avkall på kvalitet för boende i föreningen.

Överlåtelser

Av föreningens 256 bostadslägenheter har 14 överlåtit under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 25.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Tre lägenheter var under året uthyrda i andra hand.

Framtida utveckling

Budget för 2014

Budgeten visar på ett resultatutfall efter skatt på 14 127 kr.

Under verksamhetsåret 2014 avses följande genomföras:

Slutförande av garagerenovering.

Anläggning av gästparkering.

Översyn av utemiljöerna mellan fastigheterna.

Fortsatt fastighetsunderhåll bland annat målning av resterande trapphus och renovering av tvättstugor.

Energibesparande åtgärder bland annat genom utbyte av armatur.

Översyn av utomhusbelysning.

Radonmätning och slutförande av påbörjat projekt för att få en godkänd inomhusmiljö i föreningen

Ta fram en plan för användningsområde av Panncentralen på kort respektive lång sikt.

Styrelsens planering bygger på analys av bokslut och kontroll av lagd budget tillsammans med en framtidsvision som ska trygga föreningens fortlevnad och skapa förutsättningar för utveckling av området.

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder sannolikt ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk.

Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll.

Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-3 099 150
Årets resultat	<u>384 040</u>
	-2 715 110

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-2 715 110
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 272 515
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-907 630</u>
Balanserat resultat efter disposition	-2 350 225

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	4 347 976
Årets förändring	<u>-364 885</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	3 983 091

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	10 080 144	11 161 409
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 560 656	-7 532 189
Planerat underhåll		-1 272 515	-942 807
Fastighetsskatt		-331 070	-371 320
Avskrivningar	Not 3	<u>-619 789</u>	<u>-619 789</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-8 784 030</u>	<u>-9 466 105</u>
Rörelseresultat		1 296 114	1 695 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 354	3 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-915 428</u>	<u>-1 069 783</u>
Summa finansiella poster		<u>-912 074</u>	<u>-1 066 610</u>
Årets resultat		384 040	628 693

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	27 890 491	28 510 280
Mark		2 964 060	2 964 060
Pågående byggnation	Not 7	<u>12 775 990</u>	<u>147 500</u>
Summa anläggningstillgångar		43 630 541	31 621 840

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		29 010	39 278
Avräkningskonto HSB		2 882 994	2 294 135
Övriga fordringar	Not 8	101 359	69 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>510 278</u>	<u>295 633</u>
		3 523 641	2 698 238

Kassa och bank	Not 10	263 641	217 501
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 787 283</u>	<u>2 915 739</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>47 417 824</u>	<u>34 537 579</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 622 300	1 622 300
Fond för yttre underhåll		4 347 976	4 207 783
		<u>5 970 276</u>	<u>5 830 083</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 099 150	-3 587 650
Årets resultat		384 040	628 693
		<u>-2 715 110</u>	<u>-2 958 957</u>
Summa eget kapital		<u>3 255 166</u>	<u>2 871 126</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	34 592 272	27 967 642
Övriga långfristiga skulder	Not 13	4 423 655	9
		<u>39 015 927</u>	<u>27 967 651</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	375 208	385 272
Leverantörsskulder		2 214 088	1 622 151
Fond för inre underhåll		775 444	738 417
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 009	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 780 982	952 963
		<u>5 146 731</u>	<u>3 698 803</u>
Summa skulder		<u>44 162 658</u>	<u>31 666 454</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>47 417 824</u>	<u>34 537 579</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut Not 17 45 657 500 28 257 500

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	384 040	628 693
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	619 789	619 789
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 003 829	1 248 482
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-236 544	9 584
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 447 928	269 498
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 215 213	1 527 564
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-12 628 490	-147 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-12 628 490	-147 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	11 048 276	-410 444
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11 048 276	-410 444
Årets kassaflöde	634 999	969 620
Likvida medel vid årets början	2 511 636	1 542 016
Likvida medel vid årets slut	3 146 636	2 511 636
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 882 994	2 294 135
Kassa och bank	263 641	217 501
Summa likvida medel	3 146 636	2 511 636

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	60	2058
Ombyggnader	Rak	50	2058

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 12 688 383 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 210 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	176 667	176 000
Mötesarvoden	0	0
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	4 383	0
Arvode föreningsvald revisor	9 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	4 850	511
Utbildning	0	5 625
Sociala kostnader	36 373	50 188
Summa	231 273	237 324

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	9 687 996	10 534 834
	Hysesintäkter lokaler	195 778	195 403
	Hysesintäkter garage och p-platser	579 983	489 977
	Övriga intäkter	113 058	40 708
	Brutto	10 576 815	11 260 922
	Avsatt till inre fond	-82 401	-82 401
	Avgiftsbortfall bostäder	0	-4 870
	Hysesbortfall lokaler	-1 930	-4 630
	Hysesbortfall garage och p-platser	-412 340	-7 612
		10 080 144	11 161 409
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	898 479	903 781
	Löpande underhåll	519 253	283 188
	Elavgifter	1 318 239	1 552 049
	Vidaredebitering el	-948 179	0
	Uppvärmning	2 078 351	2 048 497
	Vatten	502 166	379 321
	Sophämtning	336 249	353 118
	Fastighetsförsäkring	125 226	128 740
	Städning	235 446	228 554
	Förvaltningskostnader	746 585	843 775
	Extern revision	17 313	16 100
	Personalkostnader	231 273	237 324
	Övrig drift	500 255	557 743
		6 560 656	7 532 189
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	523 538	523 538
	Om- och tillbyggnad	96 251	96 251
		619 789	619 789
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 353	1 199
	Ränteintäkter skattekonto	527	483
	Ränteintäkter bankkonto	431	932
	Övriga ränteintäkter	1 043	558
		3 354	3 173
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	851 710	924 553
	Räntetak	63 111	126 702
	Övriga räntekostnader	607	18 528
		915 428	1 069 783

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	34 183 740	34 183 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 183 740	34 183 740
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 101 008	-9 577 470
Årets avskrivningar	-523 538	-523 538
Utgående avskrivningar	-10 624 546	-10 101 008
Bokfört värde byggnader	23 559 194	24 082 732
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 812 552	4 812 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 812 552	4 812 552
Ingående ackumulerade avskrivningar	-385 004	-288 753
Årets avskrivningar	-96 251	-96 251
Utgående avskrivningar	-481 255	-385 004
Bokfört värde ombyggnader	4 331 297	4 427 548
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	27 890 491	28 510 280
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	138 000 000	121 000 000
Byggnad - lokaler	1 901 000	1 935 000
	139 901 000	122 935 000
Mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Mark - lokaler	230 000	253 000
	63 230 000	63 253 000
Taxvärde totalt	203 131 000	186 188 000
Not 7 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation garage	147 500	0
Årets anskaffningar garage	12 144 090	147 500
Årets anskaffningar radonsug	484 400	
Bokfört värde pågående byggnation	12 775 990	147 500

Noter		2013-12-31	2012-12-31		
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar		98 139	57 889		
Skattekonto		520	1 463		
Övriga fordringar		2 700	9 840		
		<u>101 359</u>	<u>69 192</u>		
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		164 492	125 226		
Kabel-Tv		40 287	39 426		
Vidarefakturerering el sep-dec		305 499	0		
Räntor		0	63 111		
Övrigt		0	67 870		
		<u>510 278</u>	<u>295 633</u>		
Not 10 Kassa och bank					
Nordea		263 641	217 501		
		<u>263 641</u>	<u>217 501</u>		
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 622 300	0	4 207 783	-3 587 650	628 693
Vinstdisp enl. stämmobeslut			140 193	488 500	-628 693
Årets resultat					384 040
Belopp vid årets slut	<u>1 622 300</u>	<u>0</u>	<u>4 347 976</u>	<u>-3 099 150</u>	<u>384 040</u>
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 37850	2,42%	2014-03-15	7 331 220	173 520
Nordea	3978 85 21134	2,97%	2016-02-17	11 690 000	116 900
Stadshypotek	418321-699627	2,51%	2014-10-30	7 000 000	0
Stadshypotek	635292	3,21%	2018-03-01	8 946 260	84 788
				<u>34 967 480</u>	<u>375 208</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31					34 592 272
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 091 440
Not 13 Övriga långfristiga skulder					
Checkkredit Handelsbanken (beviljad limit 7 msek)			4 423 655	9	
			<u>4 423 655</u>	<u>9</u>	
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			375 208	385 272	
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt			492	0	
Arbetsgivaravgifter			517	0	
			<u>1 009</u>	<u>0</u>	
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter			835 654	604 444	
Upplupna räntekostnader			77 442	120 517	
Uppluppet vatten			42 596	0	
Upplupen el			153 497	111 715	
Upplupen värme			337 276	0	
Upplupen sophämtning			75 000	81 337	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			259 517	34 950	
			<u>1 780 982</u>	<u>952 963</u>	

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	45 657 500	37 257 500
Varav i eget förvar	0	-9 000 000
	<u>45 657 500</u>	<u>28 257 500</u>

Sollentuna 2014-03-12

Annika Becker

Nima Moradian

Lars-Erik Görjevik

Margaretha Svanborg

Yasin Demirkiran

Dick Högvall

Mikael Enqvist

Vår revisionsberättelse har 2014-03-17 avgivits beträffande denna årsredovisning

Carina Ramström Højertz
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöhästen, org.nr. 714800-2780

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöhästen för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjöhästen för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna 2014-03-17

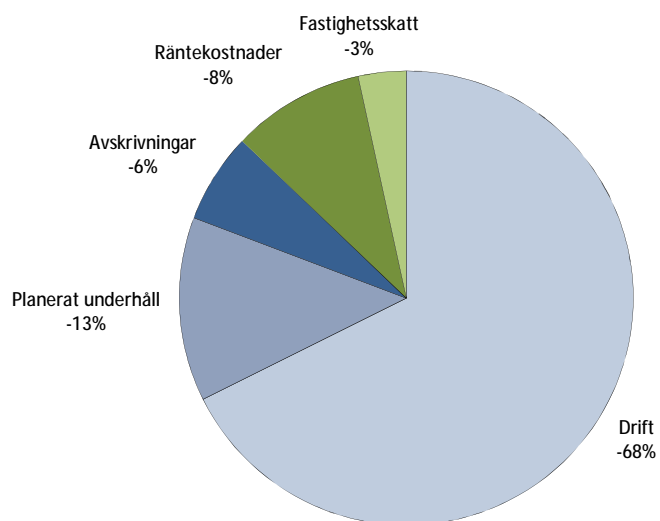
Carina Ramström Højertz

Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

